

Oberhausen – Königshardt

# Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in absoluter Top-Lage von Königshardt

Número de propiedad: 24227453



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 579.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.102 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24227453                           |
| Superficie habitable | ca. 108,06 m <sup>2</sup>          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 2                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1999                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 579.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                         |
| Método de construcción | Sólido                                                                          |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 14.08.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 179.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |

Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propiedad



Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propiedad



**Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt**

# La propiedad



Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propiedad



Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propiedad



Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propiedad



Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propiedad



Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## La propiedad



Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Una primera impresión

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1999 auf einem ca. 3306m<sup>2</sup> großen Grundstück mit 1/3 Miteigentumsanteil in bester Wohnlage von Oberhausen-Königshardt errichtet. Der untere Wohnbereich, verfügt über 3 Zimmer, darunter ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, die separate Kücheneinheit, ein Kinderzimmer und der übergroße Wohn- und Essbereich inkl. Kamin bilden im Erdgeschoss auf ca. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gemütliche und lichtdurchflutete Einheit. Die großen Terrassen und den pflegeleicht angelegten Garten erreichen Sie bequem über die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer und der Küche. Genießen Sie den herrlichen Weitblick in das Naturschutzgebiet! Die Immobilie ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über einen geräumigen Hauswirtschaftsraum, welcher sich hinter der Küche befindet. Das Dachgeschoss dient derzeit als Abstellfläche und ist über eine Auszugstreppe erreichbar. Die übergroße Fläche im Dachgeschoss bietet viel Potenzial und ausreichend Platz für den weiteren Ausbau. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet einen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben. In der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn ist ebenfalls leicht erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte erleichtert. Gerne geben wir Ihnen im persönlichen Gespräch weitere Informationen über die Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Todo sobre la ubicación

Zentral und naturnah gelegen in Königshardt. Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig in weniger als 15 Minuten. Die Autobahnauffahrt zur A2 ist wenige Autominuten entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 700 Meter von der Immobilie entfernt. Ein Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen und den beliebten Ausflugszielen "Halde Haniel" und "die Grafenmühle" befinden sich praktisch vor der Haustüre. Der Eingang zum Wald ist ca. 400 Meter entfernt.

Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 179.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24227453 - 46145 Oberhausen – Königshardt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)